PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Saguenay

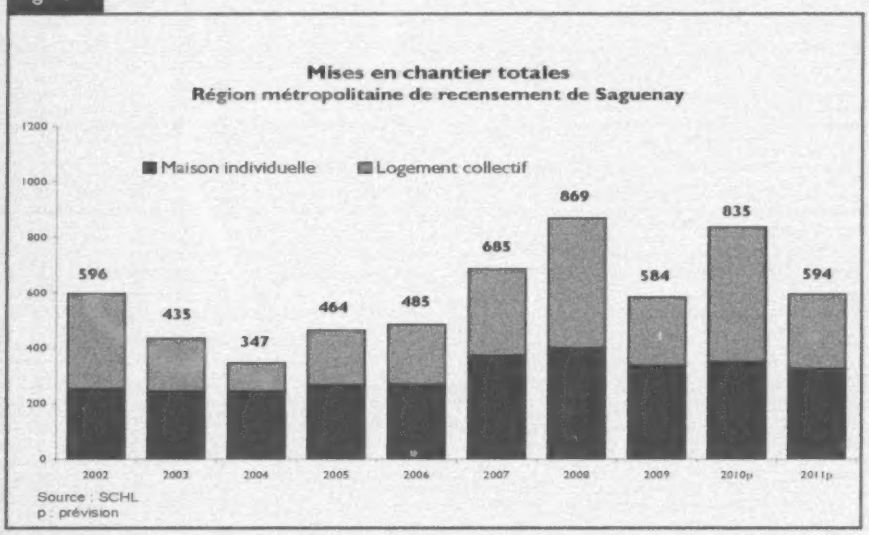
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2010

Rebond du marché de l'habitation en 2010

Sur fond de relance économique, l'activité immobilière prendra de la vigueur en 2010[1]. D'une part, l'incertitude s'éclipsera progressivement, au diapason de la croissance économique et de la création d'emplois. D'autre part, le coût exceptionnellement faible du financement hypothécaire aura séduit de nombreux ménages tentés de devancer l'achat d'une résidence avant que les taux d'intérêt ne montent davantage. Même si cette éventualité viendra réduire l'ardeur des acheteurs au cours de la deuxième moitié de 2010, le bilan annuel sera positif. À la hausse dans le segment des maisons individuelles (+4 %) s'ajouteront d'autres gains sur le marché du neuf, notamment sur le

Figure 1



[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.

Table des matières

1 Rebond du marché de l'habitation en 2010

2 Croissance prévue de l'emploi dans la région

2 Les taux hypothécaires

2 Perspectives démographiques de la région

3 Marché de la revente

3 Marché du neuf

4 Légère détente du maché locatif en 2010 et 2011

5 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

marché locatif, où quelques résidences pour personnes âgées seront mises en chantier. Au total, le bilan annuel augmentera de plus de 800 logements en 2010.

Dans le sillage de la fin de l'année 2010 et après une pause de la construction de résidences pour aînés, l'activité immobilière sera plus modérée en 2011, soit environ 600 mises en chantier. Le portrait du marché de la revente sera similaire, avec une hausse (de 7 %) des ventes en 2010, qui sera suivie d'un recul (-5 %) en 2011. Du côté des prix, la croissance sera plus soutenue en 2010 (6 %), mais elle sera suivie d'une progression plus modeste en 2011 (3 %). Enfin, sur le marché locatif, l'accession à la propriété et l'élargissement de l'offre apporteront une certaine détente.

Croissance prévue de l'emploi dans la région

Malgré le contexte économique qui prévalait l'an passé, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay a affiché une légère croissance (0,6 %) du nombre de personnes en emploi. Les secteurs du commerce, de l'administration publique et de la construction ont contribué à ce bilan positif. Cependant, des reculs notables de l'emploi ont été enregistrés dans les secteurs de la fabrication, du transport et des communications. Bien qu'elle soit tributaire du marché de l'aluminium et des produits de la forêt, l'économie de Saguenay est diversifiée et de nombreux investissements privés et publics ont contribué à l'atteinte de bons résultats. Toutefois, les petits centres urbains du Lac Saint-Jean se sont davantage ressentis des difficultés de l'industrie forestière, puisque l'emploi y a reculé de 6 % en 2009.

Les perspectives d'emploi sont favorables dans la RMR de Saguenay. De nombreux investissements contribueront à accroître la demande de travailleurs. D'abord, les investissements privés dans la production et la transformation d'alumine et d'aluminium seront plus importants. Ensuite, de nombreux investissements publics dans les infrastructures, les installations sportives et le secteur de l'enseignement stimuleront l'emploi. De plus, les grands chantiers hydroélectriques se poursuivent, et la réfection de deux barrages de la région viendra s'y ajouter. Finalement, la construction résidentielle contribuera à hausser le taux d'occupation dans le secteur. La création d'emplois compensera les difficultés pouvant persister chez les exportateurs aux prises avec une réduction de la demande de produits de la forêt et un dollar canadien proche de la parité. L'emploi fera des gains en 2010 et en 2011, et son total s'élèvera à 70 000 à la fin de cette période.

Les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

Perspectives démographiques de la région

Au début de 2010, Statistique Canada a publié son estimation relative à la migration pour 2008-2009, ainsi que son estimation révisée pour 2007-2008. Le solde migratoire[2] – bien que toujours négatif – continue de s'amenuiser. Cette révision demeure cohérente avec notre lecture du marché, qui nous indique que la demande est soutenue sur le marché de l'habitation de la RMR de Saguenay. La croissance du bilan migratoire a pour effet d'accroitre la formation des ménages, d'augmenter la demande de logements locatifs et de soutenir le marché du neuf. L'estimation du déficit migratoire pour 2008 (-339) confirme à nouveau que le déficit migratoire s'atténue. On s'attend toutefois à une légère détérioration de ce déficit en 2009 (-450), à cause de l'incertitude économique qui prévalait. Toutefois, en raison des bonnes perspectives économiques de la région et de la croissance de l'emploi, le déficit migratoire devrait continuer de s'éroder.

[2] Différence entre le nombre de personnes quittant la région et les nouveaux résidents.

Marché de la revente

Tel que mentionné plus haut, la conjoncture prévalant sur les marchés financiers au cours des derniers trimestres a permis de consentir des conditions de financement exceptionnelles et a fait rebondir le marché de la revente. De nombreux ménages ont pu concrétiser leur projet d'acquisition à partir du deuxième trimestre de 2009, même si c'était plus tard que prévu, tandis que d'autres ont devancé leur achat. Compte tenu de la hausse progressive des taux d'intérêt et de l'effet de devancement qui s'opère, les transactions se concluront surtout pendant les premiers trimestres de l'année. Dans l'ensemble, on s'attend que les ventes MLS® affichent une augmentation de 7 % en 2010 et se chiffrent à 1 575, soit un niveau semblable à ceux enregistrés en 2006 et en 2007. La réduction du rythme d'activité prévue pour la fin de 2010 se poursuivra en 2011, de sorte qu'on prévoit une réduction de 5 % des ventes MLS®, qui seront au nombre de 1 500.

Depuis plusieurs années, le marché de la RMR de Saguenay est favorable aux vendeurs. Néanmoins, à partir de la fin de 2007, le nombre réduit de transactions a été jumelé à un accroissement des inscriptions, ce qui a progressivement détendu le marché. La hausse annuelle du prix moyen des propriétés résidentielles est ainsi passée de 13 %, en 2007, à 10 %, en 2008, pour ensuite descendre à 5 % en 2009. En raison de la recrudescence de la demande et de l'offre plus limitée, la croissance du prix moyen des habitations en 2010 devrait être de 6 %. Par la suite, puisque les ventes fléchiront et que les taux d'intérêt plus élevés feront augmenter le coût du financement pour les acheteurs, la hausse du prix moyen sera beaucoup plus modeste (3 %).

Marché du neuf

L'année 2010 sera vraisemblablement une année de forte activité sur le marché du neuf. D'une part, les conditions de financement favorisent l'acquisition d'une propriété résidentielle, notamment auprès des locataires. Ensuite, de nombreux projets de construction de logements locatifs, dont certains pour personnes âgées, viendront hausser le nombre des mises en chantier. Selon nos prévisions, 835 logements seront commencés en 2010. Par la suite, l'activité ralentira sur le marché du neuf en 2011, en raison du nombre réduit de grands ensembles locatifs et d'un assouplissement de la demande de logements. La hausse des taux hypothécaires aura un effet déprimant sur la construction, mais elle s'accompagnera toutefois d'un déterminant plus structurel, puisque la croissance de la demande potentielle – liée à l'évolution démographique – aura tendance à s'atténuer dans les années à venir.

Les mises en chantier de propriétés absolues[3] seront à la hausse en 2010 (3 %), principalement grâce à l'ajout de 350 maisons individuelles (4 %). Or, la forte demande de logements débordera sur le marché du neuf, puisque le faible coût du financement facilitera également l'achat de produits neufs.

À l'instar du marché de la revente, le marché du neuf connaîtra un rythme plus accentué en début d'année, puisque certains ménages devanceront leur achat pour pouvoir profiter des faibles taux d'intérêt. La construction de produits plus abordables que la maison individuelle, comme les logements collectifs en propriété absolue et en copropriété, se maintiendra. D'une part, bien que les faibles taux hypothécaires puissent atténuer l'effet dissuasif de la croissance des prix, ces produits demeurent une alternative intéressante pour les ménages voulant entrer sur le marché du neuf. D'autre part, ces produits de plus petites dimensions peuvent répondre aux besoins des ménages d'une ou deux personnes ou des ménages recherchant un produit qui nécessite moins d'entretien qu'une maison individuelle. D'ailleurs, ce type d'habitation a été très populaire dans la région en 2009 en comparaison des années passées. Près du quart des logements en propriété absolue mis en chantier en 2009 étaient des logements collectifs, alors qu'en moyenne, cette part ne dépasse pas 15 %.

En ce qui concerne le nombre total de logements collectifs[4] commencés, on s'attend à ce qu'il s'élève à près de 500 en 2010. Évidemment, le marché locatif (conventionnel et destiné aux personnes âgées) se taillera la part du lion, avec un total de plus de 350 nouveaux logements. Les conditions du marché locatif conventionnel favorisent les mises en chantier,

[3] On entend par « propriété absolues » les habitations dont le propriétaire détient également le titre de propriété du terrain. Il s'agit des maisons individuelles, des jumelés, des maisons en rangée, des duplex et de tout autre type d'habitation répondant à cette définition.

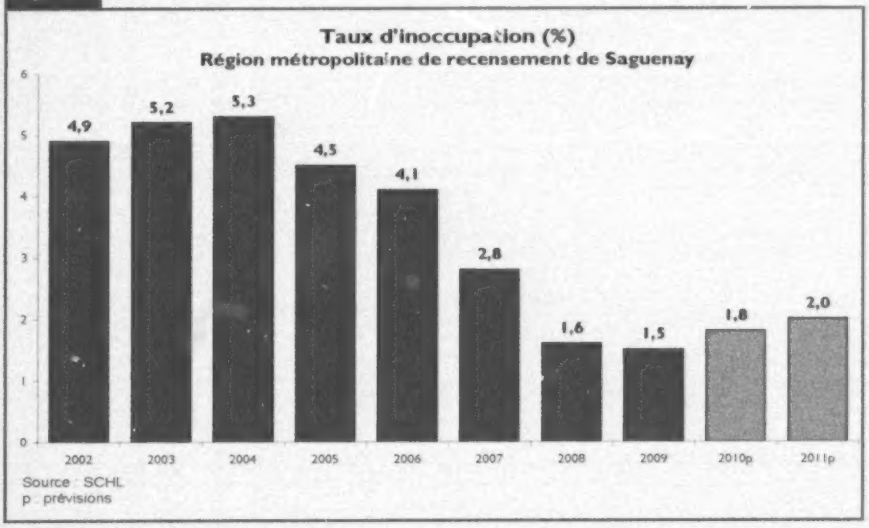
[4] Jumelés, maisons en rangée, duplex, copropriétés et logements locatifs.

puisque le taux d'inoccupation était de 1,5 % en octobre 2009. De plus, du côté des résidences pour personnes âgées, le taux d'inoccupation des places standards (nécessitant moins d'une heure et demie de soins par jour) était de 1,6 % en février 2009. Toutefois, l'achèvement de plusieurs logements depuis 2008, les projets de construction à venir et le potentiel de marché plus restreint à moyen terme, à cause de la conjoncture démographique, nous laisse croire que le taux d'inoccupation des logements locatifs pour aînés pourrait augmenter.

Légère détente du marché locatif en 2010 et 2011

Même si l'amélioration du solde migratoire a pour effet de soutenir la demande sur le marché locatif, celui-ci est appelé à se détendre en 2010 et en 2011. D'abord, un plus grand nombre de logements locatifs conventionnels seront achevés en 2010. Ensuite, les faibles coûts de financement stimuleront l'accession à la propriété, ce qui fera augmenter le nombre de logements disponibles. Par conséquent, le taux d'inoccupation devrait passer de 1,5 %, en octobre 2009, à 1,8 %, en octobre 2010. En 2011, l'offre s'accroîtra sur le marché, avec l'achèvement de logements sociaux et d'immeubles d'initiative privée. Le taux d'inoccupation devrait se situer à 2 % en octobre 2011.

Figure 2



Résumé des prévisions
RMR de Saguenay
Printemps 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente[1]							
Ventes MLS®	1 603	1 488	1 472	1 575	7,0	1 500	-4,8
Inscriptions en vigueur MLS®	649	654	746	750	0,5	775	3,3
Prix moyen MLS® ($)	130 803	144 213	151 911	161 500	6,3	166 500	3,1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	373	400	337	350	3,9	325	-7,1
Logements collectifs	312	469	247	485	96,4	269	-44,5
Tous types de logement confondus	685	869	584	835	43,0	594	-28,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	178 276	184 719	193 687	200 000	3,3	205 000	2,5
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,8	1,6	1,5	1,8	-	2,0	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	490	518	518	535	-	545	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	4,23	-	5,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	6,20	-	7,06	-
Nombre annuel d'emplois	70 200	69 100	69 500	69 750	-	70 000	-
Croissance de l'emploi (%)	-0,3	-1,6	0,6	0,4	-	0,4	-
Taux de chômage (%)	8,8	8,5	8,6	8,4	-0,2	8,3	-0,1
Migration nette[3]	-387	-339	-450	-400	-	-350	-

MLS® est une marque enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

(1) Source : FCIQ par Centris®

(2) Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

(3) Les données de 2009 sur la migration sont une prévision

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

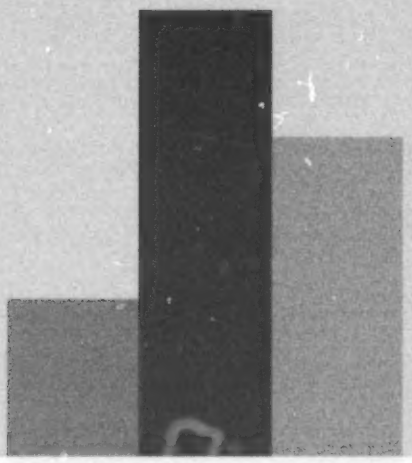
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64285_2010_B01